Juin-Juillet 2013 - **Numéro 8**

Ensemble (pour l'habitat)

Le magazine d'**ICF Habitat** à destination des élus et des professionnels du logement

Dossier

Vers des coûts de production maîtrisés

www.icfhabitat.fr

sommaire

© DR

© DR

© Franck Boston - Fotolia.com

© DR

4

actualité

ICF Habitat dans les territoires

Le premier projet intergénérationnel du Groupe à Bassens (73)

Un foyer héberge des personnes sans abri à Saint-Pierre-des-Corps (37)

Des ateliers pédagogiques à Schiltigheim (67)

Une maison médicale à Moulins-Lès-Metz (57)

Une réhabilitation accompagnée à Paris

Rénovation énergétique, un enjeu majeur pour le Groupe

L'insertion par le travail à Floirac (33)

8

rencontre

"Favoriser le plus possible le parcours résidentiel"

Elizabeth Touton, adjointe au maire de Bordeaux, chargée du logement, de l'aménagement urbain et des transports

10

dossier

CONSTRUCTIONS

Politique patrimoniale

Construire davantage, construire plus vite et proposer des prix de sortie en phase avec le budget des ménages. Dans un contexte économique en berne, répondre à cette triple exigence conduit à s'interroger sur le coût de production global des logements sociaux et trouver des solutions à l'inflation galopante de ce coût.

16

les idées d'avance d'ICF Habitat

La quête de la performance énergétique

18

événements

ICF Habitat Atlantique
Inauguration de la résidence Les Terrasses Occitanes (31)

Projet collaboratif pour les espaces extérieurs à Chambéry (73)

ICF Habitat Nord-Est
La renaissance de la cité du Château à Longueau (80)

ICF ATLANTIQUE
Réhabiliter et densifier à Bègles (33)

ICF Habitat la sablière
Inauguration de 82 nouveaux logements sociaux à Paris 10e

Ensemble pour l'habitat est une publication d'ICF Habitat-24 rue de Paradis-75490 Paris Cedex 10
Tél. : 01 55 33 99 60 - Fax. : 01 55 33 97 39 – www.icfhabitat.fr

Directeur de la publication : Jean-Paul Boulet | **Rédactrice en chef :** Rita Mazzoli

Ont collaboré à ce numéro : Rita Mazzoli, Vanessa Bernard, Fanny Bijaoui, Angèle Laisné, Catherine Morvan | **Photographes :** ICF, Renan Astier, Jonathan Barbot, Lucie Moraillon, Claire-Lise Havet, J.-P. Pertuc, Fotolia.com, xdr.

Conception et réalisation : MAYA press (www.mayapress.net)

Maquette : Laetitia Rossi, Cécile Chatelin.

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C022968

© Marion Gambin

Cécile Queille
Présidente-directrice-générale d'ICF Habitat

Innover pour mieux construire

Construire plus et mieux. Ce double objectif nous conduit inévitablement à la question du coût de production des logements et plus spécifiquement des logements sociaux. Au-delà de l'augmentation de la charge foncière, il nous faut en effet faire face à la hausse du prix des matières premières et à la multiplication des normes réglementaires qui impactent fortement le prix de sortie de nos logements. Outre les nécessaires supports dans la durée des collectivités et de l'Etat pour atteindre ce double objectif, il appartient au mouvement Hlm, auquel ICF Habitat est fier d'appartenir, d'innover pour proposer des logements aux coûts abordables.

Une innovation qui pour être efficace se doit d'être multiforme. C'est ainsi que notre Groupe s'est associé aux travaux menés en matière de rénovation thermique des bâtiments par l'Union européenne ou encore à notre confrère Batigère pour lancer l'Observatoire des charges. Aujourd'hui nous franchissons une nouvelle étape en nous associant à la création de l'Observatoire des coûts de construction. Cet outil développé avec le cabinet de conseil Kurt Salmon nous permettra non seulement de suivre l'évolution des coûts de production mais aussi de les comparer pour des opérations ayant les mêmes caractéristiques et ainsi identifier les causes de surcoût. Nous le savons tous, pour agir encore faut-il activer les leviers qui permettront à nos actions d'être efficaces. C'est l'ambition de cet outil. C'est aussi la nôtre. ■

ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE

LE PREMIER PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL DU GROUPE

Après avoir accueilli le premier programme collectif BBC du Groupe, Bassens, commune de Chambéry Métropole, prépare une résidence intergénérationnelle avec ICF Habitat Sud-Est Méditerranée.

On ne change pas une équipe qui fonctionne. Les partenaires de La Martinière, la future résidence intergénérationnelle, sont les mêmes que ceux du Clos Sainte-Thérèse : la ville, le promoteur Procedim propriétaire du terrain, l'architecte Jean-Loup Patriarche et ICF Habitat Sud-Est Méditerranée. Pour ce nouveau projet, le concept se veut « *intergénérationnel* », l'objectif étant de créer du lien social entre les habitants de différentes tranches d'âges. Une volonté clairement exprimée par la ville, et comme le précise Jean-Pierre Burdin, maire de Bassens et vice-président de Chambéry Métropole, chargé de l'aménagement et du développement durable : « *C'est une volonté qui est née de la nécessité de rétablir des liens sociaux entre générations. Face aux difficultés de toutes sortes, chacun a tendance au repli. C'est pourquoi cette résidence ne vise pas seulement les séniors, mais toutes les tranches d'âge.* »

« DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES ENTRE LES LOCATAIRES »

Au sein des 74 logements, quinze seront prioritairement réservés à des séniors autonomes. Chaque locataire sera sensibilisé au fait qu'ils intègrent une résidence pas comme les autres. Jean-Pierre Burdin ajoute : « *Il ne s'agit pas de logements ordinaires : les locataires s'engagent sur des obligations réciproques. Les plus jeunes peuvent rendre des services aux plus âgés et inversement. Il nous faut donc trouver une formule qui crée des obligations un peu fortes de manière à ne pas accueillir des locataires qui se comporteraient ensuite de manière trop individualiste.* » Une Charte des locataires devrait donc être rédigée avec ICF Habitat Sud-Est Méditerranée dans ce sens. D'autres solutions originales et règles de fonctionnement seront étudiées à l'avenir pour favoriser le lien entre jeunes et plus âgés...

> « Les locataires s'engagent sur des obligations réciproques : les plus jeunes peuvent rendre des services aux plus âgés et inversement.

Jean-Pierre Burdin
Maire de Bassens et vice-président de Chambéry Métropole, chargé de l'aménagement et du développement durable

ICF HABITAT ATLANTIQUE

UN FOYER HÉBERGE DES PERSONNES SANS ABRI

À Saint-Pierre-des-Corps, la période avant-travaux d'un foyer est mise à profit pour proposer un hébergement aux personnes sans domicile.

Deux foyers de jeunes travailleurs à Saint-Pierre-des-Corps vont faire l'objet d'une réhabilitation importante. Le premier d'entre eux a été rendu fin 2012 à ICF Habitat Atlantique après relogement des locataires par son gestionnaire Parme. « *Compte tenu du temps de montage nécessaire pour cette opération très lourde, les travaux ne pourront commencer qu'au premier semestre 2014,* indique Philippe Besson, directeur clientèle de la société. *Le foyer risquait donc d'être vide pendant un an.* »

Après avoir informé Parme de cette longue vacance, la société s'est tournée vers l'État pour proposer le foyer à une association gestionnaire pendant cette période. L'association retenue par la préfecture est Adoma, spécialisée dans l'insertion par le logement. « *Nous nous sommes accordés sur le plan financier ainsi que sur la répartition des rôles et la durée d'occupation qui est d'un an et un mois à compter du 2 avril 2013. Je suis très satisfait de cette solution,* reprend Philippe Besson, *elle correspond à l'esprit de service qui sous-tend la politique sociale de l'ESH.* »

Le dispositif a également reçu l'approbation de Marie-France Beaufils, sénatrice-maire de Saint-Pierre-des-Corps, qui a souhaité un accompagnement social soutenu pour les personnes hébergées. ■

ICF HABITAT NORD-EST

DES ATELIERS PÉDAGOGIQUES À SCHILTIGHEIM

Pour accompagner les changements d'habitudes des locataires dans le cadre de la rénovation thermique d'une résidence à Schiltigheim en Alsace quatre ateliers éco-responsables ont été organisés en mars dernier par l'agence ICF Habitat Alsace-Lorraine et son partenaire Spie-Est. Destinés à compléter le dispositif d'informations des locataires déployé par la société avant le début des travaux et lors de leur livraison, ces ateliers ont permis de répondre aux nombreuses questions pratiques concernant le fonctionnement des radiateurs électriques à condensation, de la ventilation mécanique contrôlée hygroréglable ou encore des économiseurs d'eau. De nouveaux équipements avec lesquels les locataires doivent encore se familiariser. Des permanences et une visite annuelle des 64 logements rénovés par un technicien de la société Spie-Est permettront de prolonger dans la durée cet accompagnement pédagogique et informatif.

© ICF Habitat/Camille Boulicault

© ICF Habitat/Bruno Gasperini

ICF HABITAT NORD-EST

UNE MAISON MÉDICALE À MOULINS-LÈS-METZ

En réponse aux besoins et attentes des élus en matière de développement des professions médicales sur la commune de Moulins-Lès-Metz, ICF Habitat Nord-Est intègre une maison médicalisée à son programme de construction de 12 logements.

En bordure de voie ferrée, à Moulins-Lès-Metz, la société a acquis un terrain auprès de RFF avec le projet d'y construire douze pavillons. Pour inciter les professionnels de la santé à s'installer dans la commune, le maire, Jean-Claude Théobald a sollicité ICF Habitat Nord-Est pour inclure dans son programme un bâtiment dédié à leurs pratiques. Un souhait aujourd'hui réalisé. « *En plus de nos douze pavillons, nous avons donc construit une grande maison médicale avec un accès et des stationnements spécifiques,* indique Alain Montagu, directeur du patrimoine. *Nous l'avons ensuite revendue aux professionnels médicaux qui ont fait réaliser l'aménagement intérieur selon leurs besoins.* » Depuis peu, elle est occupée par deux médecins généralistes, une orthophoniste et un kinésithérapeute. Ils devraient être rejoints par une infirmière et un psychologue. A quelques centaines de kilomètres de là dans le cadre de la réhabilitation de la résidence cheminote de Lomme, près de Lille, la société envisage de proposer à des professionnels de la santé paramédicale, une maison pour exercer leur activité. Une nouvelle démonstration de la volonté de la société de répondre aux attentes des communes et d'accompagner ses locataires en favorisant le développement de services de proximité. ■

ICF HABITAT LA SABLIÈRE

UNE RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

© Alain Conchon

C'est une première. À la résidence Terrage, située près de la gare de l'Est à Paris, les locataires âgés bénéficient, durant toute la période de réhabilitation, de l'accompagnement de deux jeunes volontaires civiques.

Les travaux de réhabilitation sont toujours une période difficile pour les locataires. Ils font naître des craintes et chamboulent le quotidien des locataires et notamment des plus âgés. Face à ce constat ICF Habitat La Sablière et l'association Le Pari Solidaire ont imaginé un dispositif innovant d'accompagnement. Deux jeunes en service civique volontaire sont logés sur le site durant toute la durée du chantier. Leur mission : informer les seniors sur les travaux et son calendrier et les accompagner en leur proposant des actions destinées à renforcer le lien social. « *C'est la première fois qu'un accompagnement sous cette forme est mis en place par un bailleur social,* souligne Romain Barrès, responsable des services aux clients d'ICF Habitat La Sablière. *L'originalité du projet a convaincu le Fonds d'Innovation Sociale qui nous a accordé une subvention.* » Après une première réunion d'information qui a permis de les présenter aux locataires, les deux jeunes se sont appuyés sur l'expérience de la gardienne pour recueillir les souhaits des uns et des autres. En fin de réhabilitation, au printemps 2014, le dispositif fera l'objet d'une évaluation. S'il donne satisfaction, il pourrait être proposé sur d'autres sites qui rencontrent les mêmes problématiques. ■

ICF HABITAT NOVEDIS

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, UN ENJEU MAJEUR POUR LE GROUPE

En s'associant au projet européen BEEM'UP, ICF Habitat démontre une nouvelle fois son implication dans la recherche de solutions innovantes pour la rénovation des logements anciens. Pour mémoire, ICF Habitat a été le premier bailleur social à mettre en œuvre un contrat de performance énergétique dans l'Hexagone.

Initié en 2011 BEEM'UP, un projet européen visant à évaluer la faisabilité économique, sociale et technique d'opérations de rénovation énergétique des bâtiments d'habitation, entre dans sa phase travaux pratiques. Dans le cadre de ce programme, dont ICF Habitat est partenaire via sa société à loyer libre ICF Habitat Novedis, un immeuble de 87 logements situé à Paris dans le 15e arrondissement, va prochainement être totalement réhabilité. Construit en 1959, l'immeuble de 7 étages, qui ne possède aucune ventilation et dont l'isolation est quasi inexistante, est en effet l'un de trois sites pilotes de ce projet d'évaluation. Les deux autres se situent en Espagne et en Suède. La rénovation de ces 3 sites est guidée par un ensemble d'objectifs communs à atteindre, notamment : la réduction de 75% la consommation d'énergie ; la mise en place une démarche qualité inscrite dans la durée ; l'accompagner les locataires tout au long du projet ; la mise en œuvre des solutions innovantes et l'analyse de la plus-value et du potentiel de réplication du projet. Dans le cas de l'immeuble parisien, les travaux prévoient entre autres une isolation thermique par l'extérieur de la façade, l'isolation de la toiture et des terrasses, le remplacement des menuiseries, l'installation d'une VMC mécanique et d'un système de gestion du chauffage. ■

ICF HABITAT ATLANTIQUE

L'INSERTION, PAR LE TRAVAIL

A Floirac en Gironde, ICF Habitat Atlantique a monté avec des associations locales un chantier d'insertion par le travail à destination des jeunes sans qualification.

La rencontre de plusieurs bonnes volontés suffit parfois à bouleverser positivement la vie d'un quartier, d'une résidence. En l'occurrence à la Cité du Midi à Floirac, où la présence de jeunes dans les parties communes des bâtiments et de la résidence importunait les locataires, le changement est venu d'échanges fructueux entre la chef de secteur et la conseillère sociale de l'agence ICF Habitat Aquitaine-Charentes et le milieu associatif. Pour trouver une solution aux troubles causées par la présence de ces jeunes, ces dernières se sont rapprochées de l'association Jeunesse Hauts de Garonne, AJHAG, et de l'ARE 33, une association intermédiaire d'insertion par l'économie au quotidien afin de proposer à ces jeunes un projet qui fasse sens pour l'ensemble des parties prenantes. *« Nous sommes à la recherche de ce type d'actions qui vont permettre aux jeunes de remettre le pied à l'étrier, changer le regard des autres et créer du lien positif »*, explique Christian Peyssard, chef de service éducatif de l'AJHAG. *« Nous sommes au service du bailleur et des jeunes que nous suivons tout au long de la réalisation du chantier. Selon la nature de leur projet professionnel, nous pouvons également leur proposer une formation qualifiante »*, ajoute Monique Lataste de l'association ARE 33. Pour preuve, après avoir repeint les cages d'escalier de deux immeubles dans le cadre du chantier d'insertion, les deux jeunes qui ont accepté de participer à ce chantier éducatif se sont engagés dans une démarche active de recherche d'emploi. ■

© auremar - Fotolia.com

ELIZABETH TOUTON

“Favoriser le plus possible le parcours résidentiel”

RENCONTRE. Pour répondre à la dynamique démographique et favoriser la mixité sociale, la ville prévoit la construction de 50 000 logements supplémentaires à horizon 2030. Rencontre avec Elizabeth Touton, adjointe au maire de Bordeaux, chargée du logement, de l’aménagement urbain et des transports.

© DR

Quels sont les chiffres du logement social sur le territoire bordelais et comment parvenir à une offre plus dense ?

Bordeaux compte 21 000 logements sociaux et il en faudrait au moins le double pour parvenir au taux de 25% prévu dans le cadre de la loi SRU. Actuellement, nous sommes à 16%, ce qui est peu, mais mieux qu’au début du mandat, il y a cinq ans, où le taux n’était que de 14%. Cette augmentation, nous la devons, notamment, au grand projet urbain du territoire qui prévoit d’importantes zones d’aménagement sur lesquelles nous nous sommes fixés comme règle de construire, pour chaque opération, au moins 35% de logements sociaux. Cela devrait nous permettre d’afficher de meilleurs résultats et d’atteindre, à terme, les 25% réglementaires.

Quels sont les freins à la construction de logements sociaux à Bordeaux ?

Je dirais que cette carence est intimement liée à l’histoire de la ville. Bordeaux n’a pas de passé industriel, elle n’a pas souffert non plus de bombardements. Longtemps, les loyers ont été peu chers et accessibles ; le besoin en logements sociaux n’était donc pas tant marqué. Mais depuis quelques années, la donne a complètement changé. La ville a commencé à attirer de plus en plus de monde et affiche désormais un taux de croissance annuelle de 1%, ce qui est énorme ! Cette attractivité tend le marché et le parc public arrive à l’embolie.

Bordeaux a une réputation de ville bourgeoise… Confirmez-vous ?

A minima, 70% des Bordelais sont éligibles à un logement social ce qui montre bien que la ville n’est pas si riche que cela. Bordeaux n’est pas plus un territoire de propriétaires, puisque ces derniers ne sont représentés qu’à 35% dans notre parc. Outre notre volonté de créer de plus en plus de logements sociaux, nous avons donc également le souhait de favoriser le plus possible le parcours résidentiel et l’accession sociale à la propriété.

Justement, comment se situe la ville en matière de diversité de l’offre sociale ?

Il y a, bien sûr, des quartiers mieux pourvus que d’autres. De fait, Bordeaux souhaite rééquilibrer son offre en implantant des logements sociaux dans les zones où ils font cruellement défaut, comme dans le centre historique, par exemple. Heureusement, la ville est éligible au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) qui prévoit, dans ce cadre, la construction de 300 logements sociaux qui seront financés en partie par la CUB et l’ANRU. Cela va permettre d’aider les bailleurs.

Quels sont les partenariats mis en place par la Ville pour construire plus d’habitat social ?

A Bordeaux, c’est la CUB qui a la compétence du logement puisque c’est elle qui a la délégation de l’aide à la pierre. De son côté, la Ville a aussi sa propre politique. Dans ce cadre, nous avons signé, par exemple, un contrat de mixité sociale

Elizabeth Touton,
adjointe au maire de Bordeaux, chargée du logement, de l'aménagement urbain et des transports

> Nous sommes conscients que les factures énergétiques représentent une part considérable des charges des locataires et que nous devons les aider à les réduire afin de les aider à maintenir leur niveau de vie.

avec la DDTM, définissant les objectifs à remplir en la matière. Nous sommes aussi en relation avec l'ensemble des bailleurs et participons à leurs conseils d'administration. Egalement, nous les aidons financièrement en leur versant une aide directe de 7 000 à 10 000 euros selon les secteurs.

Côté chiffres, quelles sont les ambitions bordelaises en matière de logements ?

A Bordeaux, le nombre de résidences principales est en perpétuelle augmentation. Par chance, nous avons du foncier disponible intramuros, des friches portuaires ou militaires aménageables et grâce à cela, nous pouvons programmer la construction de nombreux logements : à horizon 2030, nous prévoyons ainsi 50 000 logements supplémentaires et sur ce chiffre, au moins 35% d'habitations sociales dont au moins 25% de PLUS et PLAI.

Construire plus de logements sociaux est évidemment essentiel. Mais la question des services se pose également. Qu'attendez-vous des bailleurs sociaux en la matière ?

En dehors de la production pure de logements, la ville dialogue beaucoup avec les bailleurs afin d'évoquer les questions périphériques comme la vie de quartier, le confort des habitants, les gestions d'usage... En parallèle, nous travaillons aussi énormément avec les habitants, en amont des projets afin de nous assurer que les opérations qui vont sortir de terre correspondront bien à leurs attentes et leurs besoins. Dans le cadre d'une démarche pédagogique, nous organisons également des ateliers avec eux afin qu'ils utilisent au mieux leur logement.

Dans son Projet Urbain comment la ville envisage-t-elle la conciliation entre habitat – transport – travail ?

Qu'il s'agisse de tramway, de bus à haut niveau de service ou de bus en site propre, pour chaque programme que nous réalisons, la proximité du transport en commun performant est de toute façon inéluctable et représente un des piliers de nos contrats d'aménagement. Pour chaque nouveau quartier, la ville et la CUB investissent donc aussi dans les équipements et les services publics. Côté emploi, nous faisons également le nécessaire pour développer un tissu économique dans ces secteurs par la mise en place de locaux commerciaux notamment afin de créer toutes les conditions de la proximité du transport et de l'emploi.

Vous le disiez, Bordeaux attire de plus en plus de personnes. Comment accompagner l'accroissement de la population ?

Intramuros, la ville compte 240 000 habitants et environ 750 000 pour l'agglomération. D'ici à 2030, nous visons le million de personnes au total. Pour accompagner cette croissance, nous allons intervenir à plusieurs niveaux : nous prévoyons la création de 75 000 emplois de plus sur la CUB et le développement du réseau de transports en commun avec des lignes complémentaires de tramway, notamment. Actuellement, nous menons aussi une réflexion importante sur notre rocade qui reste clairement un des points noirs de l'agglomération, puisque celle-ci n'est pas toujours disponible sur trois voies créant ainsi des embouteillages majeurs. Bien entendu, nous avons beaucoup de grands projets d'équipement, également, le grand stade, par exemple ou encore le centre culturel du vin.

Dernière question. Comment le territoire fait-il face aux contraintes réglementaires en termes de logements neufs, mais surtout en rénovation ?

Nous faisons toujours face, plus ou moins difficilement, selon les sites. Par exemple sur les immeubles récents datant des années 60/70, nous ne rencontrons pas de réelles difficultés. En revanche, sur le parc très ancien, la situation se complexifie du fait de l'important coût de ces opérations de rénovation. Il faut alors trouver des financements et sur ce point, je dois dire que les bailleurs font des efforts colossaux. Nous en faisons tous d'ailleurs, car nous sommes bien conscients que les factures énergétiques représentent une part considérable des charges des locataires et que nous devons les aider à les réduire afin de les aider à maintenir leur niveau de vie. ■

ICF Habitat dans la Communauté Urbaine de Bordeaux

2116 logements dont **1930** pour ICF Habitat Atlantique (logements sociaux) et **186** pour ICF Habitat Novedis (logements à loyers libres)

Objectif à dix ans : **800** nouveaux logements

Zones de développement : Bordeaux centre, Bordeaux rive droite, Gare Saint-Jean, Bègles, Pessac et Floirac.

© Franck Boston - Fotolia.com

PLUS D'INFORMATIONS
www.icfhabitat.fr

POLITIQUE PATRIMONIALE

VERS DES COÛTS DE PRODUCTION MAÎTRISÉS

FOCUS. Construire davantage, construire plus vite et proposer des prix de sortie en phase avec le budget des ménages. Dans un contexte économique en berne, répondre à cette triple exigence conduit à s'interroger sur le coût de production global des logements sociaux et trouver des solutions à l'inflation galopante de ce coût. Gros plan sur les raisons de cette hausse et les leviers d'actions envisageables pour assurer une production en phase avec la demande des ménages et la pérennité du modèle économique des bailleurs.

Une enquête publiée en novembre dernier par la Caisse des Dépôts et Consignations l'affirme. Entre 2005 et 2011, le coût de production des logements sociaux a augmenté de 53%. C'est dire si la problématique du coût est plus que jamais au cœur des réflexions des bailleurs sociaux, dont le prix de sortie des logements est contraint par les plafonds de loyers fixés par type de logements, PLAI, PLUS… Envisager cette problématique, c'est en premier lieu décrypter ses deux principaux éléments constitutifs, à savoir la charge foncière (le terrain aménagé) et les coûts de construction (travaux, gros œuvre). L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) estime que la part du foncier dans le coût final, en moyennes régionales, varie de 11 à 36%. « *Dans les secteurs tendus comme l'Île-de-France, le frontalier genevois, la région PACA, cela peut aller jusqu'à 50% du prix de l'opération* », rappelle Jean Nika, responsable du département foncier, urbanisme et aménagement à l'USH. Pour Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest, le paradoxe est implacable : « *En Europe, la France est l'un des pays où le foncier disponible pour la construction demeure le plus important. Reste que la demande est tellement forte dans des zones déjà tendues, que les prix grimpent automatiquement. Les terrains vendus par l'Etat, les collectivités locales ou des établissements publics (EPCI) le sont aujourd'hui majoritairement au prix du marché.* » Pour l'économiste, l'idée qui voudrait que le logement social ne soit pas impacté par la nécessité de rentabiliser au mieux le foncier est donc aujourd'hui dépassée : « *Quand la croissance*

PARTENARIAT

À REIMS, DES ACCORDS AVEC LES BAILLEURS

Cinquième projet national de renouvellement urbain, le programme développé par la ville de Reims s'avère par bien des points exemplaires de la volonté des collectivités de construire mieux et plus. La ville compte déjà un tiers de logements sociaux, soit 40 000 environ, et ne compte pas s'arrêter là. « *Beaucoup d'élus cherchent à échapper à leurs obligations en matière de logement social,* assure Eric Quénard, premier adjoint au maire de Reims. *Nous considérons, à l'inverse, que le logement social est une chance et un atout. Nous avons eu, jusqu'à ce jour, une construction régulière de 800 logements sociaux en moyenne par an sur notre agglomération, Reims en concentrant une très grande partie* ». L'objectif de Reims est de promouvoir de l'habitat à loyers modérés : « *Même si nous ne sommes pas attachés à la spécialisation du logement social pour qu'il soit réservé aux couches les plus défavorisées,* précise-t-il. *Nous plaidons au contraire pour un accès à 80% de la population. Nous développons donc des produits adaptés qui vont du PLAI pour les ménages les plus modestes, aux des logements intermédiaires comme le PLS en passant par les PLUS.* » Il faut ajouter que si les leviers pour faire baisser les coûts de production des logements sociaux sont minces, des initiatives ont malgré tout été menées dans le cadre du Programme National pour la Rénovation Urbaine. Ce dernier poursuit en ces termes : « *Dans ce cadre circonscrit de projets d'aménagement d'importance, les collectivités de Reims et Reims Métropole ont consenti des accords avec les bailleurs sociaux au travers notamment de procédures d'échanges fonciers, et de minorations de prix de terrains. Ceci mettant en exergue le partenariat important avec ces derniers, dont l'implantation, pour certains d'entre eux sur le territoire, est centenaire.* »

© DR

© DR

économique est en berne et que les recettes des collectivités locales ne sont pas bonnes, il n'y a plus de cadeau sur le foncier. »

Un millefeuille réglementaire

Outre l'augmentation de la charge foncière, les coûts de construction constituent le poste le plus important dans le coût total de production d'un logement. Pour Bérénice Bouculat, responsable des études économiques et du marketing à la direction des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, les facteurs de cette hausse sont divers et vont « *de la hausse du coût des matériaux et des matières premières aux tensions entre l'offre et de la demande qui se répercutent sur les marges des entreprises. Ou encore à la présence de parkings en sous-sols, d'ascenseurs et de balcons qui viennent surenchérir les coûts.* » Certains montrent du doigt les divers honoraires et prestations qui pèsent par ailleurs sur les maîtres d'œuvres. C'est précisément ce que dénonce Antoine Vasseur, architecte et créateur de l'agence Puzzle Architectes : « *Depuis quelques années, l'augmentation du nombre de diagnostics complique le montage de projets, coûte une fortune et retarde l'opération. Les diagnostics ne sont faits que pour rassurer les constructeurs ou les assurances.* »

Quid de l'empilement des normes ? Dans le cadre de l'étude Éclairages sur les coûts de production des logements sociaux depuis 2005, la Caisse des Dépôts rappelle que si les réglementations sont souvent citées comme un facteur pesant sur les prix de revient de la construction dans le secteur social, la prudence s'impose… « *L'analyse dans le*

© DR

© DR

De gauche à droite : **Bérénice Bouculat,** responsable des études économiques et du marketing à la direction des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, **Brigitte Brogat,** responsable du département maîtrise d'ouvrage et patrimoine à l'USH, **Christophe Boucaux,** directeur du service de la maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales à l'USH, **Eric Quénard,** premier adjoint au maire de Reims

temps ne fait pas apparaître de lien net entre le calendrier des mesures réglementaires et l'évolution générale des coûts, souligne Bérénice Bouculat. *Dans ce secteur, il est néanmoins difficile d'isoler cet impact des autres facteurs, car nous ne construisons pas le même bâtiment au même endroit au même moment. Avec ou sans application des normes dont on cherche à mesurer l'impact* ». Pourtant à en croire de nombreux professionnels, l'accumulation des normes et des réglementations aurait un effet majeur sur les coûts de construction. C'est la conviction notamment de l'USH qui a recensé, en liaison avec des bailleurs sociaux et des fédérations de maîtrise d'ouvrage du secteur privé, l'ensemble des évolutions réglementaires depuis 2000. « *Nous avons voulu illustrer ce que l'on pourrait nommer le millefeuille réglementaire,* assure Christophe Boucaux, directeur du service de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales à l'USH. *Le secteur de la construction est régi par de nombreuses réglementations techniques auxquelles s'ajoutent près de 4000 normes d'applications volontaires. En l'espace de dix ans, nous avons estimé, en première approche, que ces seules évolutions réglementaires ont contribué à un renchérissement des coûts de construction situé entre 25% et 35% du prix de revient.* » En ligne de mire, les réglementations thermiques, mais aussi acoustiques, sismiques, électriques sans oublier celles relatives à l'accessibilité au cadre bâti des personnes handicapées. Et d'ajouter : « *La multiplication et la fréquence du renforcement des réglementations obligent la filière bâtiment à une adaptation permanente. Ce qui pénalise de fait les bénéfices attendus sur les coûts des effets d'apprentissage de l'ensemble des acteurs de la filière.* »

> Des coûts de la construction en hausse de 53% entre 2005 et 2011

Les leviers d'action envisagés

Certains s'interrogent sur les impacts réels ou supposés de ces normes. À l'instar de Brigitte Brogat, responsable du département maîtrise d'ouvrage et patrimoine à l'USH : « *Ces normes deviennent de plus en plus lourdes sans que l'on soit capable de dire si elles constituent une réelle valeur ajoutée, d'autant que nous n'avons pas d'indicateurs "qualité", notamment le ressenti des habitants, ce qui nous permettrait de dire s'il y a ou non une vraie amélioration.* » La responsable salue l'annonce par l'USH d'un moratoire de deux ans sur les réglementations techniques et la simplification des procédures d'urbanisme qui va dans le sens d'une baisse des coûts. Mais pour Christophe Boucaux, l'étape suivante doit « *concerner la révision transversale du stock de normes existantes sous l'angle du rapport coût-efficacité.* »

D'autres pistes sont envisagées pour faire baisser les coûts

© skampixel - Fotolia.com

de production comme la diversification de l'offre locative : « *Il s'agit de répondre à une demande diversifiée en essayant d'optimiser le produit qui va répondre le mieux à la demande pour qu'il n'y ait pas de gâchis dans cette production,* souligne Brigitte Brogat. *Cela passe par un travail prospectif sur le besoin, par des analyses de marché plus fines et par un travail d'enquête en direction des marchés. Objectif : savoir quels sont leurs besoins et sur quelle cible de population cela joue.* » Un exercice difficile en raison d'un marché qui fonctionne sur du long terme.

Autre initiative qui pourrait avoir un impact positif : solvabiliser le locataire en cherchant une meilleure adéquation entre surface, typologie et composition du ménage grâce à des plans de cellule à surface réduite, mais maximisant la qualité d'usage. « *Il faut pouvoir construire des logements qui répondent à la demande réelle du marché,* assure Christophe Boucaux. *Lorsqu'un bailleur social réalise une opération avec les différentes parties prenantes et que la collectivité impose de construire des T4 et des T5 alors que la demande réelle est sur les T2 ou T3, on ne solvabilise pas les ménages puisqu'on leur propose des T5 plus chers que des T3. Le bailleur social doit réfléchir en fonction de la composition de son patrimoine comment il peut compléter son offre de logements.* »

Pour les responsables de l'USH, il y aurait urgence à travailler sur cette thématique. « *L'amélioration passe par une prise de conscience collective* », confirme Brigitte Brogat.

Et si on prenait exemple ailleurs ?

Alors que les coûts de construction ont fortement augmenté en France, Jean Lacroix, directeur du pôle de compétences construction durable de Bouygues Construction, assure une veille permanente en Europe et dans le monde pour répondre à la demande de logements moins onéreux. Pour lui, « *construire moins cher, c'est aussi construire plus vite* ». Le mode de construction qui consiste en la préfabrication de bâtiments et l'assemblage en phase finale directement sur chantier semblerait répondre à cette prérogative. Il permettrait « *aux ouvriers de travailler en atelier avec des moyens d'assistance, d'assemblage et de robotisation plus performants.* » Si cette méthode n'influe pas directement sur les coûts de construction, elle aurait « *une incidence réelle sur les délais de l'opération et permettrait un gain économique significatif pour le client.* » Et de citer une expérimentation réalisée par un constructeur au sud de Londres : « *Grâce à la préfabrication modulaire en acier d'un foyer social de 80 chambres, la conception a été achevée en 58 semaines, et ce, malgré les contraintes du bâtiment. Ce dernier était en effet inséré entre deux autres structures. Là encore, le gain porte sur le planning et le retour sur investissement du client.* » Pour Jean Lacroix, les économies de coûts devront passer par une refonte de nos modes constructifs actuels. Une refonte parmi d'autres. ■

3 QUESTIONS À

Didier Ridoret

Président de la Fédération Française du Bâtiment

“**Diversifier** les procédures de marché de travaux, **multiplier** l’offre foncière et **maîtriser** le processus normatif et réglementaire“

Des expériences de logements moins chers ont-elles été menées en France ?

Didier Ridoret // La grande époque du logement à bas coût fut la période 1953-1970 avec le lancement des Lopofa, Logeco, du plan Courant…. On a alors beaucoup rogné sur les tailles, développé la préfabrication, rationalisé la chaîne de production, joué massivement sur la répétitivité de la commande, normalisé les formes… Les années 70 marquèrent la fin de cette période et l’on a cessé de parler de logement social « à bon marché » compte tenu des piètres résultats de cette politique en termes de qualité, qui a conduit à déshabiller progressivement les programmes. C’est pourquoi, sur la période récente, les préoccupations de coût devenant prégnantes, nous avons assisté à diverses tentatives de recourir, une nouvelle fois, aux procédés industriels, telle que l’opération de logement étudiant au Havre avec des conteneurs maritimes, par exemple. Les auteurs jouent sur l’efficacité logistique, la non-atomisation des tâches, etc. Dans ce type d’opération, jusqu’à 80% de la construction du logement a lieu dans le site d’assemblage dédié.

Ces expériences peuvent-elles servir de modèles à d’autres villes françaises ?

D.R. // Oui, car les exemples directs se multiplient. Non, car ce type d’opération ne débouche pas sur une nouvelle ère d’industrialisation pour diverses raisons. La première a trait au fait que les réductions de prix annoncées à grand fracas ne sont pas toujours au rendez-vous. Le secteur du bâtiment est aujourd’hui beaucoup plus industrialisé qu’il y a trente ans. La plupart des corps de métiers utilisent des composants fabriqués en atelier, en particulier dans le secteur de la maison individuelle. L’enjeu central autour duquel se constitueront les systèmes constructifs de demain est organisationnel. Ceux pour qui le bâtiment devrait s’inspirer du modèle fordiste oublient qu’il n’a plus cours dans l’industrie. Les grands du BTP préfèrent des projets d’optimisation des phases de conception, autour de produits à géométrie variable. Je note d’ailleurs que l’offre industrialisée s’avère difficilement compatible avec les exigences des élus locaux, des urbanistes et de l’adaptation à des tailles et des formes de terrain très variées, surtout si l’on intègre les exigences multiples des PLU. On comprend que les opérateurs sociaux privilégient, pour réduire les coûts, les modes de production qui associent plus en amont les partenaires. Cette diversification des procédures de marché de travaux, une offre foncière plus abondante, une maîtrise dans le temps du processus normatif et réglementaire paraissent des voies nettement plus prometteuses.

Comment inciter les collectivités à construire des logements sociaux moins chers et oser l’aventure ?

D.R. // Il est indispensable de repositionner le débat sur des bases saines. À mon sens, les gains de productivité, pour nécessaires qu’ils soient, s’avèreront toujours insuffisants pour compenser l’augmentation des coûts liée à l’accroissement des prestations, en particulier dans le champ thermique. Il y a, certes, un moratoire de deux ans, mais je doute que l’on renonce à passer le pas de la RT 2012 au BEPOS avant 2020 ! L’action doit porter en priorité sur le foncier, la maîtrise des normes et la mise en œuvre de politiques volontaristes. Je crains que la crise actuelle, du fait d’une concurrence exacerbée, ne se traduise, à qualité constante, par une baisse drastique des coûts de construction, au détriment des marges et de la survie des entreprises du secteur du bâtiment. C’est déjà ce qui se passe, mais à part la FFB, peu de gens en parlent.

© DR

INITIATIVE

© DR

ICF Habitat Atlantique

La quête de la performance énergétique

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES. Déjà presqu'un an que les habitants de la Résidence du Quai Fleuri à la Riche, en région Centre, occupent les tous premiers logements à énergie positive du Groupe ICF Habitat. Au-delà de son objectif de performance énergétique, c'est aussi l'accompagnement des locataires qui a pris une dimension d'ampleur dans cette opération.

Au moment où le débat sur la transition énergétique bat son plein, débat dans lequel le logement occupe une position centrale, construire des habitations neutres en énergie devient un enjeu sociétal et environnemental indiscutable. Plus encore, il s'agira bientôt d'une obligation réglementaire édictée par la feuille de route de la future RT 2020. Depuis février dernier, un label pilote a été lancé par le collectif Effinergie afin de donner un cadre de références aux constructions BEPOS. Si celui-ci prévoit une évaluation de l'énergie grise et du potentiel d'éco-mobilité des bâtiments ainsi que des procédures de commissionnement permettant de s'assurer que les équipements fonctionnent comme prévus, reste que de nombreux bailleurs n'ont pas attendu la sortie du label pour vouloir tester les performances énergétiques de leurs opérations. Aussi, afin de confirmer les prévisions de consommation énergétiques réalisées lors des études de conception, ICF Habitat Atlantique pour sa Résidence du Quai Fleuri à la Riche a mis en place un processus d'évaluation des logements. Et pour se donner toutes les chances de réussir, le bailleur a misé sur le facteur humain ; le succès du projet ne pouvait être au rendez-vous qu'avec l'implication de ses locataires.

Quid de l'accompagnement

En effet, si la conception et la construction sont deux des points clés de la réussite d'un projet BEPOS, la bonne exploitation du bâtiment par ses occupants est également cruciale. Les locataires n'ayant jamais vécu dans ce type de logement, il était essentiel de les guider et de leur faire adopter les bonnes pratiques de la vie dans un logement BEPOS. Dans cette optique pédagogique ICF Habitat Atlantique a décidé de les mobiliser en réalisant, notamment, un DVD présentant de manière vivante et ludique, sous la forme d'un clip, le fonctionnement des équipements de leur logement : pompe à chaleur jusqu'à sanitaire solaire.... Avec cet outil, la filiale souhaitait assurer l'atteinte des performances énergétiques en expliquant aux résidents comment utiliser de façon optimale les équipements de leurs habitations : pompe à chaleur, thermostat d'ambiance, VMC double flux, production d'eau chaude sanitaire solaire... Bien évidemment, ce support pédagogique n'est qu'un des aspects du programme d'accompagnement mis en oeuvre par la société. Le personnel de proximité a un rôle certain à jouer en matière d'informations et de conseil. Enfin, des enquêtes de satisfaction sont menées régulièrement auprès des habitants, suivies de plans d'améliorations conformément aux engagements qualité pris. ■

PLUS D'INFORMATIONS
www.icfhabitat.fr

© Conseil général du Centre - Géraldine Aresteanu

Gilles Deguet

Troisième vice-président de la Région Centre

La Région Centre est très impliquée dans le débat sur la transition énergétique. Comment cela se traduit-il ?

Notre démarche remonte à 2007. Dès cette date, nous avons eu le souhait de primer les bâtiments particulièrement performants. Si à l'époque, la demande portait, bien sûr, sur du BBC, aujourd'hui, ce label étant quasiment la norme, nous attendons du passif, au minimum. Depuis deux ans maintenant, nous avons souhaité aussi mettre l'accent sur les rénovations car c'est clairement sur ce sujet qu'il nous faut des références pour étudier les coûts et pousser les techniques. La Région finance, d'ailleurs, une AMO supplémentaire sur les opérations par un bureau d'étude thermique pour tirer toujours plus de leçons des projets.

Sur le projet de la Riche, quels sont les enseignements à tirer près d'un an après la sortie de terre de ces logements BEPOS ?

Il faut d'abord préciser que cette opération est considérée BEPOS telle que la définition le prévoyait il y a encore quelques mois. Mais avec l'arrivée du référentiel pilote BEPOS Effinergie 2013, il se peut que ce ne soit plus tout à fait juste. Sur cette opération, la conception bioclimatique nous intéressait particulièrement. Mais c'est surtout l'idée de mesurer les consommations réelles et de faire un suivi de celles-ci que nous saluons particulièrement. Il s'agit d'ailleurs d'un des premiers programmes à réellement rentrer dans l'expérimentation puisque les logements sont habités. Pour l'heure, nous n'avons pas encore d'éléments concrets. Ce qui nous semble important pour le moment, c'est que les habitants puissent s'approprier le bâtiment : il ne s'agit pas de leur donner un mode d'emploi et de les laisser se débrouiller, il faut qu'ils puissent bien vivre chez eux !

Vous parliez tout à l'heure de l'importance d'avoir des références pour étudier les coûts. Sait-on aujourd'hui combien coûte ce type de construction ?

Même si nous n'avons pas encore suffisamment de masse sur le neuf pour tirer de réelles conclusions, nous avons quelques estimations : aux alentours de 20% de surcoût. Cela colle peu ou prou à ce que nous avons évalué en rénovation où pour des appartements, dans du collectif, nous sommes autour de 20 000 à 30 000 euros de plus par habitation. Aujourd'hui d'ailleurs, nous sommes plus près des 20 000 que de la fourchette haute. Avec les subventionnements que nous apportons, pour les habitants, le coût de sortie « loyer + charges » sera toujours inférieur après travaux qu'avant.

© DR

> « Mesurer la capacité des locataires à s'adapter à ces nouveaux modes d'habitat

Franck Sémard

Architecte de l'opération - Agence Quarante6

Quels choix architecturaux ont été faits pour parvenir aux valeurs du BEPOS ?

En premier lieu, nous avons opté pour une conception bioclimatique des habitations et une orientation sud afin d'avoir, autant que possible, un apport solaire naturel. Par ailleurs, nous avons aussi fait le choix de la compacité pour la construction et, bien sûr, choisi une isolation renforcée. Au niveau des matériaux, nous avons pris le parti d'une structure mixte bois-béton. Dans les pièces de vie, nous avons intégré de larges baies vitrées protégées du soleil. Les tests d'étanchéité définitifs ont tous été réussis au premier essai avec des valeur de 0,31 à 0,38m³/(h.m²). L'évaluation en cours va nous permettre de confirmer que les résultats des logiciels de simulation se vérifient dans les faits. Nous attendons d'ailleurs beaucoup de ces résultats qui nous serviront pour adapter nos opérations futures et les cahiers des charges.

A propos de l'évaluation des performances, de quels moyens disposez-vous ?

Les logements vont être équipés de compteurs d'énergie électrique par usages : prises électriques, chauffage, éclairage… A cela, viendront s'ajouter, également, un relevé des températures et de l'hygrométrie intérieures ainsi que des relevés météo. Évidemment, l'humain, étant au cœur même de l'évaluation, nous allons intégrer à cette étude un volet sociologique qui nous permettra de mesurer la capacité des locataires à s'adapter à ces nouveaux modes d'habitat. L'évaluation s'effectuera sur une période de trois ans et sera financée par la Région, l'Ademe, la communauté d'agglomération de Tours et ICF Habitat Atlantique. Les leçons tant mathématiques que sociologiques que nous allons tirer de cette évaluation nous serons extrêmement instructives pour la suite !

En cours / livrés

ICF HABITAT ATLANTIQUE

Inauguration de la résidence Les Terrasses Occitanes (31)

© DR

Le 25 janvier dernier, l'agence ICF Habitat Midi-Pyrénées inaugurait les 39 logements collectifs sociaux de la résidence Les Terrasses Occitanes situés au 22 avenue d'Occitanie à Ramonville Saint-Âgne (31), en présence de Christophe Lubac, maire de Ramonville Saint-Âgne. Le projet présente une mixité de typologies, du T2 au T5 inclus, de 37 à 102 m², avec un maximum de T2 (36%) et T3 (49%) conformément aux demandes cheminotes sur Toulouse. L'espace total de son rez-de-chaussée, 255 m², est réservé aux commerces.
De plus, la résidence est certifiée H&E (Habitat & Environnement) niveau BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation). Par ailleurs, le site est desservi par un bus en site propre reliant en quelques minutes l'opération avec la ligne de métro ligne B, et se trouve aussi à proximité de la zone commerciale et tertiaire de Labège Innopole, ainsi que de sa gare SNCF. Les axes autoroutiers toulousains (périphériques et axes Toulouse/Carcassonne/Montpellier) sont également à proximité.

ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE

Projet collaboratif pour les espaces extérieurs à Chambéry

Alors que les dix bâtiments de la résidence Le Biollay à Chambéry (73) forment un bel ensemble au cœur de la ville, le traitement des abords laissait à désirer. *« Nous avons donc entrepris de recréer des lieux de vie, de végétaliser, de redessiner les pieds d'immeuble et de rouvrir la résidence sur la ville,* explique Jérôme Orelu, directeur de l'agence ICF Habitat Rhône-Alpes-Auvergne. *Nous avons tenu à associer les locataires à nos réflexions à partir de l'avant-projet proposé par un bureau d'études. »* Une première réunion, en avril, a rassemblé une vingtaine de locataires. Elle a été suivie par deux autres rencontres autour d'un groupe locataires particulièrement motivés et disponibles. Parallèlement, l'agence informe l'ensemble des habitants de l'avancement du projet qui intègrent les idées des locataires, notamment sur les sens de circulation.

© DR

ICF Habitat Nord-Est

La renaissance de la cité du Château à Longueau

A Longueau, dans la Somme, la société inaugurait en mars dernier le premier logement réhabilité de la cité du Château, une cité jardin inscrite au patrimoine des monuments historiques.

© DR

Le premier logement réhabilité de la cité du Château, à Longueau, a été inauguré le 23 mars dernier par Colette Finet, maire de la commune, Pierre Brayda, directeur de la société et Annie-Claude Spicher, directrice de l'agence Picardie..

C'est à un voyage dans le temps qu'invite la cité du Château à Longueau dans le département de la Somme. Si à l'issue des travaux de réhabilitation, les 43 maisons de la cité jardin, inscrite au patrimoine des monuments historiques, conserveront leur aspect extérieur des années 20, l'intérieur offrira à ses locataires actuels et futurs tout le confort et des performances énergétiques du 3e millénaire. La réhabilitation vise en effet la certification la certification « Patrimoine Habitat & Environnement ». Pour y parvenir, la société et le cabinet d'architectes « 3+1 architectes », qui ont travaillé en étroite collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France et la DRAC de Picardie, ont dû repenser toute l'isolation thermique de ces maisons. Reste que le classement de la cité au patrimoine des monuments historiques interdit le recours à la méthode de l'isolation par l'extérieur. Pas question en effet de toucher aux façades. C'est donc une nouvelle enveloppe thermique intérieure qui va permettre à cette réhabilitation de ramener la consommation moyenne en énergie primaire des logements à 140kwh/m²/an et d'obtenir. Invitée le 23 mars dernier, par Pierre Brayda, directeur général de la société et Annie-Claude Spicher, directrice de l'agence Picardie, a inauguré le logement témoin de cette réhabilitation Colette Finet, maire de Longueau et première vice-présidente d'Amiens Métropole, a pu visualiser le devenir de la cité. « *Nous sommes en train d'écrire une nouvelle page de l'histoire de la cité et nous intéresser à l'avenir. D'ores et déjà d'anciens locataires nous ont fait connaître leur volonté de revenir dans la cité dès l'achèvement des travaux* », témoigne, avec enthousiasme, Annie-Claude Spicher. Rendez-vous en 2015. ■

© DR

ICF HABITAT ATLANTIQUE

Résidence de Mussonville à Bègles

Réhabiliter et densifier

A Bègles, la résidence de Mussonville qui compte 196 logements fait à la fois l'objet d'une densification et d'une réhabilitation. Enjeu de l'opération : proposer 35 logements neufs, du type « habitat intermédiaire » et reconstituer l'offre de stationnement nécessaire au fonctionnement de la résidence déjà existante.

Le programme concerne ainsi sept immeubles, allant du R+5 au R+9, construits à la fin des années 70. Il prévoit non seulement des travaux de rénovations majeurs des parties communes, la réfection des pièces humides et la remise aux normes des logements, mais aussi une amélioration des performances thermiques et un ravalement des façades. Située à moins d'un kilomètre de la gare de Bègles, la résidence de Mussonville, bénéficiera de l'influence positive des projets urbains en cours – notamment de la ZAC des Terres Sud – et également, du prolongement de la ligne C du tramway grâce à l'arrivée d'une nouvelle station à seulement 500 mètres des bâtiments.

35 NOUVEAUX LOGEMENTS

La présence d'une parcelle isolée et non bâtie, face au collège et la démolition d'un ensemble de box-garages vétustes, va, par ailleurs, permettre la construction de 35 logements supplémentaires répartis sur les deux sites, des maisons individuelles accolées, simplex ou duplex, dotées, chacune une grande terrasse. Avec un chauffage assuré par deux chaufferies collectives gaz et la récupération prévue de la chaleur sur les eaux grises, le niveau de performance visé pour ce nouvel ensemble est Effinergie +. Cette opération a été lancée sous le principe de la conception-réalisation. Le groupement MAS (entreprise) / Cécile Moga (architecte) a été retenu par un jury associant la mairie de Bègles, des architectes désignés par l'Ordre régional et des représentants d'ICF Habitat. ■

ICF HABITAT LA SABLIÈRE

Inauguration de **82 nouveaux logements sociaux à Paris 10e arrondissement de la capitale**

ICF Habitat a inauguré 82 nouveaux logements sociaux à Paris 10e, comprenant 19 logements sociaux et une résidence sociale de 63 logements.

© DR

A côté de Jean-Luc Vidon, directeur général de la société, Rémi Féraut, maire du 10e arrondissement de Paris et Olga Trostiansky, adjointe au maire de Paris, chargée de la solidarité, de la famille et de la lutte contre l'exclusion.

Le programme est constitué de deux bâtiments, situés 5-7 Impasse Bonne Nouvelle et 27, rue de l'Echiquier à Paris. Le premier bâtiment, qui date de 1930, a bénéficié d'une restructuration lourde pour augmenter le nombre de logements et adapter leur configuration aux attentes actuelles. Il accueille une résidence sociale de 63 logements sous financement PLAI et gérée par l'association Parme. Le second bâtiment a été construit sur l'emplacement d'anciens hangars et comprend 19 logements sociaux, du T1 au T4 sous financement PLUS. Au total, ce sont 82 nouveaux logements sociaux construits par ICF Habitat La Sablière pour un montant global de 15 M €.

Une attention toute particulière a été apportée dans ce programme à la performance énergétique et à la maîtrise des charges pour les locataires. Ainsi, la production d'eau chaude sanitaire collective gaz est couplée à un système de récupération de chaleur sur les eaux usées, ce qui devrait permettre aux locataires d'économiser près de 60 % de leur consommation d'eau chaude.

Avec la construction de ces 82 nouveaux logements sociaux au centre de Paris, à la fois bassin majeur de l'emploi et zone extrêmement tendue, ICF Habitat La Sablière et Parme proposent une offre de logements et d'hébergements de qualité, adaptée aux besoins et aux attentes du public. ICF Habitat dispose désormais d'un parc de 691 logements sociaux dans le 10e arrondissement. ■

ICF HABITAT
Créateur d'avenir

**Aujourd'hui ICF HABITAT,
c'est près de 100 000 logements et 250 000 résidents...**

ICF HABITAT s'inscrit dans une politique d'urbanisme responsable et durable visant principalement à l'amélioration de votre cadre de vie.

Agence takecare • 018 • Crédit photo : Fotolia

www.icfhabitat.fr

icf HABITAT